

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 11682-1152/2015

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 89/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 89/43 - orná půda a pozemku p.č. 89/85 - ostatní plocha, vše v k.ú. Ohrazenice, obec Pardubice, okres Pardubice.

Objednavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202
DIČ: CZ7803135681

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 139 EX 03076/14-035

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 28.4.2015 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 11 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 25.6.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 19.3.2015 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 03076/14-035**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávajících z pozemku **p.č. 89/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 89/43** - orná půda a pozemku **p.č. 89/85** - ostatní plocha, vše v k.ú. Ohrazenice, obec Pardubice, okres Pardubice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitosti. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv.,administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 28.4.2015, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 28.4.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1255, pro k.ú. Ohrazenice, obec Pardubice, okres Pardubice, vyhotovený objednavatelem dne 19.3.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Ohrazenice, obec Pardubice, okres Pardubice, vyhotovená znaleckým ústavem dne 28.4.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Pasport komunikací města Pardubice.

Územní plán města Pardubice.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Pardubický
Obec: Pardubice
Katastrální území: Ohrazenice (709328)

List vlastnictví číslo: 1255

Vlastník:

Stavby a inženýring s.r.o.
č.p. 32, 53801 Bylany

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 89/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 89/43** - orná půda a pozemku **p.č. 89/85** - ostatní plocha, vše v k.ú. Ohrazenice, obec Pardubice, okres Pardubice, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Pardubice a tvoří jednotný funkční celek.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na výše uvedených pozemcích se nachází těleso zpevněné komunikace, pod povrchem pozemku se nachází vedení inženýrských sítí (uvedené je uvažováno jako příslušenství pozemku).

Dle magistrátu města Pardubic, Odboru dopravy jako silniční správní úřad ve věcech místních a účelových komunikací dle zákona č. 13/1997 Sb., zákona o pozemních komunikacích potvrzuje, že:

- Na pozemku p.č. 89/1 v k.ú. Ohrazenice se nachází veřejně přístupná účelová komunikace, která není vedena v pasportu komunikací.

- Na pozemku p.č. 89/43 a 89/85 v k.ú. Ohrazenice není v pasportu komunikací vedena žádná místní ani účelová komunikace.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění
 - b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
 - c) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Ocenění****1) Pozemky****1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.****1.a.1) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Pardubice 3

Základní cena pozemku: $ZC = 1\,400,-$ Kč/m²**Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
3 Povrchy	I. Se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	I. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,60

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,360$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranstvíZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 504,0000$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
89/1	Ostatní plocha	2 455	1 237 320,-
89/85	Ostatní plocha	4	2 016,-
89/43	Orná půda	9	4 536,-
	Součet:	2 468	1 243 872,-

Součet cen všech typů pozemků: = 1 243 872,- Kč

Pozemky – určená cena: 1 243 872,- Kč

2) Věcná práva

2.a) Cenový předpis

2.a.1) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) zřízení, užívání a oprav inženýrských sítí (tj. přípojky vodovodu, plynovodu, elektrického rozvodu a telekomunikační sítě) a komunikace, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 9.5.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.5.2005. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 89/43

a vázne na:

- parcela: 89/3

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:	10 000,- Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného	
Hodnota věcného břemene:	= 10 000,- Kč

2.a.2) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) zřízení a vedení vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné inženýrské sítě, její provozování a udržování a věcné břemeno chůze a jízdy, stezky, průhonu a cesty, která byla zřízena listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 20.3.2014. Právní účinky zápisu ke dni 1.4.2014. Zápis proveden dne 12.5.2014. Věcná břemena byla zřízena ve prospěch:

- parcela: 89/66

a vázne na:

- parcela: 89/1

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:	10 000,- Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	× -1
Hodnota věcného břemene:	= -10 000,- Kč

2.a.3) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) práva související se stavbou zařízení distribuční elektrizační soustavy IV-12-2006710 „Pardubice Ohrazenice - knn - stavby a in. sro“ - umístění kabelu nn na pozemku v rozsahu dle geometrického plánu č. 568-24/2010, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.7.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.7.2013. Věcná břemena byla zřízena ve prospěch:

- ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín
a vázne na:
- parcela: 89/1

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:	10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,- Kč

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění	10 000,-	Kč
b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění	-10 000,-	Kč
c) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění	-10 000,-	Kč
Cena věcných práv činí celkem:	-10 000,-	Kč
Cena po zaokrouhlení:	-10 000,-	Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Kladné stránky předmětu ocenění:

- na pozemcích se nachází přístupové komunikace k rodinným domům

Záporné stránky předmětu ocenění:

- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Srovnatelné pozemky komunikací se běžně neobchodují. Obvykle v rámci developerských projektů dochází k bezplatným převodům těchto přístupových pozemků do vlastnictví obcí, či správců komunikací. Bohužel jsou známy případy, kdy jsou srovnatelné pozemky odkoupeny, či jinak získány do vlastnictví třetích osob a to s čistě spekulativním záměrem. Vliv tohoto spekulativního záměru nejsme schopni do obvyklých hodnot vůbec promítnout.

V našem konkrétním případě, pokud máme objednavateli odpovědět na znalecký úkol, ve věci zjištění obvyklé hodnoty, je možné pouze konstatovat, že za obvyklou cenu lze považovat cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **1 245 000,- Kč** (zaokrouhleno).

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena pozemků	1 243 870,- Kč
Cena věcných práv	-10 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 233 870,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 20 000,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna.*	+ 10 000,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Věcné břemeno (podle listiny), které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 1255, pro k.ú. Ohrazenice a bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 245 000,- Kč(Obvyklá hodnota, bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmiliondvěstěčtyřicetpěttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 225 000,-Kč (Obvyklá hodnota, se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmiliondvěstědvacetpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 25.6.2015

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 11682-1152/2015 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Ortofoto mapa parcely 89/1

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Ortofoto mapa parcely 89/1

